

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Eedeni Keskus

registrikood: 11320788

tänava/talu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51013

telefon: +372 7302999

faks: +372 7302988

e-posti aadress: eeden@eeden.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Tulumaks	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

AS EEDENI KESKUS on asutatud 24. jaanuaril 2007. aastal. Ettevõtte omandas 2007. aastal hoonestatud ärikinnistu aadressil Tartu, Kalda tee 1c. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuse haldamine ja üüriteenuste osutamine.

Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskus on tegutsenud stabiilselt. 2012.aastal ehitati endise bowlingupinna asemele kaubandusüüripinnad ja täiendav eskalaator Kalda tee sissepääsu juurde. Hoolimata konkurentsi tihenemisest on küllastajate arv keskusel jätkuvalt kasvanud.

Arenguplaanid järgnevas aastaks

2013. aastal planeeritakse jätkata keskuse laienduse ja uue parkla ehitamise projektiga, mille orienteeruv valmimise aeg on 2014 sügis/2015 kevad. Keskuses jätkatakse edukaks osutunud turundustegevusega.

Juhatus ja nõukogu liikmed.

Aktsiaseltsi juhatus oli 2012. aastal kaheliikmeline. Ettevõtte nõukogu oli viieliikmeline.

Olulisemad tegevusnäitajad

2012. aastal teenis ettevõtte 260 427 eurot kasumit 2 914 347 eurose netokäibe juures.

Ettevõtte juhtkond jälgib pidevalt Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuses küllastajate arvu ning üürnike käibe ja ostude arvu muutusi.

Turu trendid

Tulenevalt asukohast ja kontseptsioonist on keskus suhteliselt vähe mõjutatav väliskeskonna (majanduse olukord, konkurentsi muutus) poolt. 2013. aastal ei ole ette näha olulisi konkurentsi muutusi.

Suhtarvud

Peamisi finantssuhtarve majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodikat:

Lähteandmed (eurodes)	2012	2011
Käibevara	851 602	781 768
Lühiajalised kohustused	1 475 978	1 323 413
Raha	590 445	632 899
Kohustused	12 505 814	13 047 503
Varad	15 868 120	16 149 382
Aruandeaasta kasum	260 427	281 439
Omakapital	3 362 306	3 101 879

Finantssuhtarv	Valem	2012	2011
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-624 376	-541 645
Lühiajalise võlgnevuse katekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,58	0,59
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,40	0,48
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,79	0,83

Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	0,58	0,59
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	1,63%	1,70%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	8,10%	9,00%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	590 445	632 899	2
Finantsinvesteeringud	130 000	0	
Nõuded ja ettemaksud	131 157	148 869	3
Kokku käibevara	851 602	781 768	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	15 016 518	15 356 429	6
Materiaalne põhivara	0	11 185	7
Kokku põhivara	15 016 518	15 367 614	
Kokku varad	15 868 120	16 149 382	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	694 254	694 050	8
Võlad ja ettemaksud	781 724	629 363	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 475 978	1 323 413	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 029 836	11 724 090	8
Kokku pikaajalised kohustused	11 029 836	11 724 090	
Kokku kohustused	12 505 814	13 047 503	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 917 349	1 917 349	10
Kohustuslik reservkapital	59 227	45 154	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 125 303	857 937	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260 427	281 439	
Kokku omakapital	3 362 306	3 101 879	
Kokku kohustused ja omakapital	15 868 120	16 149 382	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	2 914 347	2 666 735	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 931 357	-1 620 950	12
Brutokasum (-kahjum)	982 990	1 045 785	
Üldhalduskulud	-36 694	-38 728	13
Muud äritulud	4 394	3 622	
Muud ärikulud	-2 120	0	
Äriksaum (kahjum)	948 570	1 010 679	
Finantstulud ja -kulud	-688 143	-729 240	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	260 427	281 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260 427	281 439	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	948 570	1 010 679
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	584 796	576 383
Kokku korrigeerimised	584 796	576 383
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 712	-30 654
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	69 027	-12 956
Makstud intressid	-608 850	-647 226
Kokku rahavood äritegevusest	1 011 255	896 226
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-233 700	-80 790
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-130 000	0
Laekunud intressid	4 041	1 295
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-359 659	-79 495
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-694 050	-693 853
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-694 050	-693 853
Kokku rahavood	-42 454	122 878
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	632 899	510 017
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-42 454	122 878
Valuutakursside muutuste mõju	0	4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	590 445	632 899

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	1 917 349	35 155	867 936	2 820 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	281 439	281 439
Muutused reservides	0	9 999	-9 999	0
31.12.2011	1 917 349	45 154	1 139 376	3 101 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	260 427	260 427
Muutused reservides	0	14 073	-14 073	0
31.12.2012	1 917 349	59 227	1 385 730	3 362 306

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

AS Eedeni Keskus kasutab kasumiaruande skeemi nr. 2

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Rahavoogude aruandes rahavood äritegevusest on kajastatud kaudsel meetodil ning rahavood finantseerimistegevusest ja rahavood investeerimistegevusest otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ja raha nõudmiseni pankades. Kuni kolmekuulised tähtajalised hoiused kajastatakse rahana, üle kolme kuu pikkused hoiused finantsinvesteeringutena.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid emasettevõtte vastu, mis kajastatakse muude nõuete all.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektil tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik

vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	15-25

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. AS Eedeni Keskus seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- sidusettevõtte;
- ema ettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju AS Eedeni Keskus äriolulistele otsustele;
- punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	590 445	502 899
Tähtajalised hoiused	0	130 000
Kokku raha	590 445	632 899

Tähtajaline hoius on tähtajaga kuni 3 kuud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	128 317	128 317			4
Ostjatelt laekumata arved	158 785	158 785			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-30 468	-30 468			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 034	2 034			5
Ettemaksed	806	806			
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 157	131 157			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	145 416	145 416			4
Ostjatelt laekumata arved	175 301	175 301			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-29 885	-29 885			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 128	3 128			5
Ettemaksed	325	325			
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 869	148 869			

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	158 785	175 301
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-30 468	-29 885
Kokku nõuded ostjate vastu	128 317	145 416
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-29 885	-29 943
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	7 039	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-8 784	-3 530
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 162	3 588
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-30 468	-29 885

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	4
Käibemaks	0	51 041	0	28 529
Üksikisiku tulumaks	0	469	0	402
Sotsiaalmaks	0	1 006	0	700
Kohustuslik kogumispension	0	49	0	31
Töötuskindlustusmaksed	0	72	0	46
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	1 680	0
Ettemaksukonto jääk	2 034		1 448	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 034	52 637	3 128	29 712

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 834 699	13 927 487	17 762 186
Akumuleeritud kulum	0	-1 899 452	-1 899 452
Jääkmaksumus	3 834 699	12 028 035	15 862 734
Amortisatsioonikulu	0	-575 910	-575 910
Ümberklassifitseerimised	0	69 605	69 605
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 834 699	13 997 092	17 831 791
Akumuleeritud kulum	0	-2 475 362	-2 475 362
Jääkmaksumus	3 834 699	11 521 730	15 356 429
Ostud ja parendused	0	244 885	244 885
Amortisatsioonikulu	0	-584 796	-584 796
31.12.2012			
Soetusmaksumus	3 834 699	14 241 977	18 076 676
Akumuleeritud kulum	0	-3 060 158	-3 060 158
Jääkmaksumus	3 834 699	11 181 819	15 016 518

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 655 101	2 598 617
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 344 050	-1 041 037

Lisa 7 Materiaalne põhivara (eurodes)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	0	0	4 261
Akumuleeritud kulum	-3 788	-3 788	0	0	-3 788
Jääkmaksumus	473	473	0	0	473
Ostud ja parendused	0	0	80 790	80 790	80 790
Muud ostud ja parendused	0	0	80 790	80 790	80 790
Amortisatsioonikulu	-473	-473	0	0	-473
Ümberklassifitseerimised	0	0	-69 605	-69 605	-69 605
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	-69 605	-69 605	-69 605
31.12.2011					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	11 185	11 185	15 446
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	0	0	-4 261
Jääkmaksumus	0	0	11 185	11 185	11 185
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-11 185	-11 185	-11 185
31.12.2012					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	0	0	4 261
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	0	0	-4 261
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pangalaen							
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 817 285	688 932	2 755 728	6 372 625	5,7 %	EUR	2017
Maa järelmaks	423 735	5 322	21 289	397 124	5% aastastasutavalt summalt	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070		1 483 070		5,7 %	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	11 724 090	694 254	4 260 087	6 769 749			
Laenukohustused kokku	11 724 090	694 254	4 260 087	6 769 749			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 506 217	688 932	2 755 728	7 061 557	5,7 %	EUR	2017
Maa järelmaks	428 853	5 118	20 472	403 263	5% aastastasutavalt summalt	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070	0	1 483 070	0	5,7 %	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	12 418 140	694 050	4 259 270	7 464 820			
Laenukohustused kokku	12 418 140	694 050	4 259 270	7 464 820			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Maa	3 834 699	3 834 699
Ehitised	11 181 819	11 521 730
Kokku	15 016 518	15 356 429

Pikaajaline võlakohustustus summas 812 930 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtjaks on 2049. aasta, on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.

Kalda tee 1C kinnistule on seatud hüpoteegid Eesti Vabariigi (summas 1113602 EUR) ja Svenska Handelsbanken AB (summas 14380121 EUR) kasuks.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	102 010	102 010		
Võlad töövõtjatele	3 411	3 411		
Maksuvõlad	52 637	52 637		
Muud võlad	489 309	489 309		
Intressivõlad	482 157	482 157		
Muud viitvõlad	7 152	7 152		
Saadud ettemaksed	16 885	16 885		
Muud saadud ettemaksed	16 885	16 885		
Deposiidid	117 472	117 472		
Kokku võlad ja ettemaksed	781 724	781 724		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	93 609	93 609		
Võlad töövõtjatele	2 895	2 895		
Maksuvõlad	29 712	29 712		
Muud võlad	405 852	405 852		
Intressivõlad	398 822	398 822		
Muud viitvõlad	7 030	7 030		
Deposiidid	97 295	97 295		
Kokku võlad ja ettemaksed	629 363	629 363		

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	1 917 349	1 917 349
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

Seisuga 31.12.2012 on Eedeni Keskus AS aktsiakapitali konverteerimine eurodeks tegemata. Aktsiaseltsil Eedeni Keskus on aktsiaid 30000 nimiväärtusega 1000 krooni.

Aktsiaseltsi miinimumkapitali suurus on vastavalt põhikirjale kakskümmend viis miljonit(25'000'000) krooni ja maksimumkapitali suurus on sada miljonit (100'000'000) krooni.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 914 347	2 666 735
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 914 347	2 666 735
Kokku müügitulu	2 914 347	2 666 735
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu ja vahendatavad teenused	2 655 101	2 598 617
Reklaampindade rent	39 247	34 629
Muud müügitulud	219 999	33 489
Kokku müügitulu	2 914 347	2 666 735

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 064 422	827 455	
Alltöövõtutööd	279 628	213 582	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 511	3 530	
Amortisatsioonikulu	584 796	576 383	6
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 931 357	1 620 950	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	7 935	8 490	
Lähetuskulud	0	4 049	
Tööjõukulud	28 759	26 189	14
Kokku üldhalduskulud	36 694	38 728	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	21 700	19 614
Sotsiaalmaksud	7 059	6 575
Kokku tööjõukulud	28 759	26 189
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	4 042	1 295
Intressikulud	-675 031	-713 187
Intressikulu laenudelt	-675 031	-713 187
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	3
Muud finantstulud ja -kulud	-17 154	-17 351
Kokku finantstulud ja -kulud	-688 143	-729 240

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus seisuga 31.12.2012 on toodud alljärgnevas tabelis:

Kuupäev	31.12.2012	31.12.2011
Jaotamata kasum	1 385 730	1 139 376
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	13 021	14 073
Võimalik maksta dividendidena	1 084 440	888 989
Dividendimaksuga kaasnev tulumaks	288 269	236 314

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Salvest Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 038 918	0	993 836
Sidusettevõtjad	909 210	0	869 757
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 046	0	799

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	45 082	0
Sidusettevõtjad	133 999	0
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	45 082	0
Sidusettevõtjad	133 999	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	13 294	12 271

Ema- ja sidusettevõtete kohustuste saldo sisaldab saadud laenusid ja laenudelt arvestatud intresse.

Arvestatud tasudes moodustas 2012. aastal juhatuse liikmete tasu 8 436 ja nõukogu liikmete tasud 4 858 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2013

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	23.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Eedeni Keskus finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik
Vandeauditori number 57

Evald Veldemann
Vandeauditori number 70

Auditorbüroo ELSS AS
(Nexia Internationali liige)
Audiitorettevõtja tegevusloa number 59
Vanemuise 21A Tartu 51014
24.04.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	24.04.2013
EVALD VELDEMANN	Vandeaudiitor	24.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 125 303
Aruandeaasta kasum (kahjum)	260 427
Kokku	1 385 730
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	13 021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 372 709
Kokku	1 385 730

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2655101	91.10%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	219999	7.55%	Ei
Reklaami vahendamine meedias	73121	39247	1.35%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302999
Faks	+372 7302988
E-posti aadress	eeden@eeden.ee